

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Zentrale:

Friedrichstraße 6, 55543 Bad Kreuznach
Tel: 0671 / 8 14 34
Fax: 0671 / 7 40 16

Internet:
E-Mail:

www.gutachter.net
info@gutachter.net



Inhaber:

Michael Barz
öffentlich bestellt und vereidigt durch die IHK zu Koblenz
HypZert S – Immobiliengutachter
HypZert für Standardobjekte nach DIN EN ISO/IEC 17024
Chartered Member (MRICS)
Recognised European Valuer (REV)

Ehrenamtliches Mitglied im
Gutachterausschuss
"Rheinhesse-Nahe" des Landes- und
Vermessungsamtes Rheinland-Pfalz

Datum: 30.01.2026
Az.: 25-107
AZ AG: 41 K 8/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Wohnhaus und einem Nebengebäude bebaute Grundstück
in 55435 Gau-Algesheim, Langgasse 7



Grundbuch Gau-Algesheim
Gemarkung Gau-Algesheim

Blatt 9133
Flur 1

lfd. Nr. 1
Flurstück 611

Der Verkehrswert der Grundstücke wurde zum Stichtag
12.09.2025 ermittelt mit

229.000,00 €

Ausfertigung Nr.

①

2

3

4

5

6

7

Die Gutachten 1 - 7 bestehen jeweils aus insgesamt 70 Seiten inkl. Anlagen. Eine Ausfertigung ist für meine Unterlagen.
Dieses Dokument enthält 83.864 Zeichen+ Kopfzeilen + Zeichen aus Anlagen inkl. Grafiken = gesamt 126.923 Zeichen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Wohnhaus mit Anbau	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.2.5.1	Gewölbekeller	15
3.2.5.2	Treppenhaus	16
3.2.5.3	Nutz-/Nebenflächen Anbau	16
3.2.5.4	Wohnung Erdgeschoss	18
3.2.5.5	Wohnung Obergeschoss	20
3.2.5.6	Nicht ausgebautes Dachgeschoss	22
3.2.5.7	Hobbyfläche Anbau	23
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	24
3.3	Nebengebäude - Scheune	27
3.4	Außenanlagen	29
4	Ermittlung des Verkehrswerts	29
4.1	Grundstücksdaten	29
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	30
4.3	Bodenwertermittlung	31
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	33
4.4	Sachwertermittlung	34
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	34
4.4.2	Sachwertberechnung	35
4.4.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	36
4.5	Ertragswertermittlung	45
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	45
4.5.2	Ertragswertberechnung	46
4.5.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	47
4.6	Verkehrswert	52
5	Urheberschutz, Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	53
5.1	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	53
5.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	54
5.3	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	55
5.4	Verwendete fachspezifische Software	55
5.5	Verzeichnis der Anlagen	55

Gender-Hinweis

Zur besseren Lesbarkeit wird in dieser Verkehrswertermittlung das generische Maskulinum („der Sachverständige“) verwendet. Die in dieser Arbeit verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Von den Parteien wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Gutachten des Sachverständigen Prof. Dr. Busche und Partner GmbH vom 12.05.1996

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 27.06.2025
- einfaches Aufmaß vor Ort und einfache Handskizzen als Übersicht/Orientierung
- Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft zur Bauleitplanung
- Auskunft über Erschließungskosten
- Auskunft aus dem Sprengnetter Marktdatenshop zur marktüblichen Miete

Bauunterlagen, Grundrisse und Flächenberechnungen konnten nicht vorgelegt werden

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

Zubehör:

Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB war nicht vorhanden. Die baulichen Anlagen waren am Ortstermin nicht geräumt. Wände und Fußböden der Geschosse konnten dementsprechend vom Sachverständigen nicht vollständig in Augenschein genommen werden. In diesen Bereichen können Mängel & Schäden nicht ausgeschlossen werden. Hinweise auf mögliche weitere Mängel wurden nicht bekannt. Der Sachverständige geht in diesen verstellten Bereichen davon aus, dass keine weiteren Mängel & Schäden vorhanden sind.

Von Immobilienpool.de
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Landkreis Mainz-Bingen
Verbandsgemeinde:	Verbandsgemeinde Gau-Algesheim
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Gau-Algesheim (ca. 6.600 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Ingelheim, Bingen am Rhein (ca. 10/5 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 23 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> L420 (ca. 0,5 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A60 (ca. 3 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Gau-Algesheim (ca. 0,5 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Hahn und Frankfurt (ca. 65/49 km entfernt)

Grundstücksmarkt / Attraktivität der Gemeinde:

Gau-Algesheim ist eine Stadt im Landkreis Mainz-Bingen und Verwaltungssitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde, der sie angehört. Die Gemeinde liegt knapp drei Kilometer vom Rhein entfernt auf den Terrassen zum Rhein Hessischen Westplateau. Durch das Stadtgebiet fließt der Welzbach. Zu Gau-Algesheim gehört der 240 m hoch gelegene und rd. 4 km vom Zentrum entfernte Weiler „Laurenziberg“. Umliegende Gemeinden sind Ingelheim, Appenheim, Ockenheim und Bingen.

Gemäß Landesplanung ist Gau—Algesheim als Grundzentrum ausgewiesen. Hier finden sich Kindergärten, eine Grundschule und eine Realschule Plus. Die Landeshauptstadt Mainz liegt rd. 15 km östlich von Gau-Algesheim. Die Verkehrsanbindung nach Mainz und ins übrige Rhein-Main-Gebiet ist sehr gut. Der Bahnhof in Gau-Algesheim liegt an der linksrheinischen Bahnstrecke und bietet Anschluss an die Bahnstrecke Gau-Algesheim - Bad Kreuznach. Die ORN-Buslinie 643 verbindet die Gemeinde unter anderem mit Ingelheim, Ober-Hilbersheim und Ockenheim. Die nahe gelegene Anschlussstelle der A60 verbindet Gau-Algesheim neben dem Rhein-Main-Gebiet außerdem in westlicher Richtung nach Bingen, Koblenz und Köln, über die B41 mit dem Nahetal sowie über die A61 und A63 nach Süden (Alzey, Worms, Mannheim, Ludwigshafen).

Die Region um Gau-Algesheim ist von landwirtschaftlichen Flächen, insbesondere Wein- und Obstbau, geprägt.

Gau-Algesheim ist ein attraktiver Wohnstandort mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und vielfältigen Kultur- und Freizeitangeboten insbesondere im unmittelbar angrenzenden Stadt Ingelheim. Die Gemeinde profitiert auch als Wirtschaftsstandort von der nördlich an Gau-Algesheim angrenzende Stadt, welche sich speziell in den letzten Jahren sehr dynamisch entwickelt hat. Prägend für Ingelheim ist die Fa. Boehringer als größtes forschendes Pharmaunternehmen mit rd. 8.600 Mitarbeitern am Standort Ingelheim und mehr als 50.000 Mitarbeitern weltweit.

Der Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz weist Gau-Algesheim als Marktsegment 5 aus. Die Preise für Wohnimmobilien entwickeln sich in Gau-Algesheim beständig nach oben, ebenfalls die Mieten für Wohnraum. Die Bodenrichtwertentwicklung der vergangenen Jahre bestätigt diese Einordnung. Die räumliche Nähe zur prosperierenden Landeshauptstadt Mainz und dem Ballungsraum Rhein-Main wirkt sich stark preissteigernd aus.

(Quelle u.a. Wikipedia)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Stadtkern,
Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;
mittlere bis gute Wohnlage

Kindergarten und Schulen:

Kindergarten und Grundschule in Gau-Algesheim
weiterführende Schulen in Gau-Algesheim und Ingelheim

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend geschlossene, 2geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

normal

Topografie:

eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront: ca. 10 m;
mittlere Tiefe: ca. 26 m;
Grundstücksgröße: insgesamt 233,00 m²;
Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Wohn- und Geschäftsstraße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut;
Gehwege beidseitig vorhanden;
Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss, Telefonanschluss, SAT-TV-Anschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Mauer, Holztor, Nachbargebäude

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten: Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, sofern von ihnen Gefährdung für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit ausgehen oder zu erwarten sind. Auch Neulasten sind bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei um die nach Inkrafttreten des AbfG (1.6.1972) abgelagerten Abfälle, sie stehen unter den Regelungen des LabfG, soweit es sich um Abfälle i. S. dieses Rechts handelt (Schink in DVBl. 1986, 161, Kothe in ZRP 1987, 399).

Alt- und Neulasten sind nach Befragung am Ortstermin nicht bekannt. Auftragsgemäß erfolgte keine Bodenuntersuchung und es wird von „alt- und neulastfreiem Zustand“ ausgegangen.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 27.06.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Gau-Algesheim, Blatt 9133, folgende wertunerhebliche Eintragung (vgl. Anlage):

Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschervermerke:

keine Eintragung vorhanden

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen, Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 07.07.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht für das Bewertungsobjekt nach der Denkmalliste im Internet nicht. Das Nachbargebäude Langgasse Nr. 9 ist als Einzeldenkmal gelistet. Dies kann unter Umständen Einfluss auf bestimmte Bau-Renovierungs-/Gestaltungsmaßnahmen haben. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder für Dritte ist untersagt

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich einer Erhaltungs-/Gestaltungssatzung (vgl. Anlagen).

Bodenordnungsverfahren

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. Ausbaubeiträge in Form des wiederkehrenden Beitrags können lt. vorliegender Auskunft anfallen.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich / tel. eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude mit Anbau und einer Scheune bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich eine Garage mit davorliegendem Außenstellplatz.

Das Objekt ist durch die Eigentümer genutzt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Vorkauf durch
Dritte ist untersagt!

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

Von immobilienpool.de
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt!

3.2 Wohnhaus mit Anbau

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Fotodokumentation:



Von Immobilienpool.de bereitgestellt.
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Gebäudeart:	Wohnhaus; zweigeschossig; vollständig unterkellert (Gewölbekeller); nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; Anbau (zweigeschossig, nicht unterkellert, Dachraum tlw. zu Hobbyfläche ausgebaut)
Baujahr:	Wohnhaus 1899 Anbau vermutl. um 1925/1930
Modernisierung:	ca. 1994 Elektrozählerkasten im Keller; ca. 2005 Gastherme erneuert Bäder (Jahr unbekannt) ca. 1995, 2008, 2020 tlw. Tausch diverser Fenster, Boden-/Wand-/Deckenbeläge tlw. laufend erneuert
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, Fachwerk, Anbau Mauerwerk, unverputzt

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Wohnhaus: Gewölbekeller

Anbau: nicht unterkellert

Erdgeschoss:

Wohnhaus: Unterfahrt; Wohnung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Flur/Diele,

Anbau: Heizungsraum, Wirtschaftsraum mit sep. WC

Obergeschoss:

Wohnhaus: Wohnung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Zimmer (Rohbau), Küche, Vorratsraum, Flur,

Anbau vorne: Badezimmer und Flur/Garderobe zur Wohnung im Obergeschoss

Anbau hinten: Hobbyraum (mit Aufgang zum Dachgeschoss)

Dachgeschoss:

Wohnhaus und Anbau vorne: nicht ausgebaut

Anbau hinten: Hobbyraum

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Fachwerk, zumindest tlw. ausgemauert, tlw. Backstein-Mauerwerk,
Fundamente:	vermutl. Bruchstein
Keller:	Bruchstein-Gewölbekeller
Umfassungs-/Innenwände:	Mauerwerk, Holzfachwerk mit Ausmauerung
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz und Holzgeländer, Teppichboden Aufgang zum Dachgeschoss im Wohnhaus über einfache Holztreppe; Aufgang vom Hobbyraum im Anbau zum Dachgeschoss über Holzstiege,
Hauseingang(sbereich):	Zugang über zwei Stufen, Vordach, Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Wohnhaus: Pultdach und Sattel-/Giebeldach Anbau: Pultdach <u>Dacheindeckung:</u> Wohnhaus: Dachstein (Beton); Anbau: vermutl. Dachstein (Beton) bzw. Faserzement- Wellplatten, Kamin über Dach (Anbau) mit Einsatz; oberste Geschossdecke vermutlich nicht hinreichend ge- dämmt; Dachflächen nicht gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache bis mittlere Ausstattung;
Heizung:	Buderus Gas-Zentralheizung als Pumpenheizung, Nieder-temperatur-Kessel, BJ ca. 2005, überwiegend Standard-Flachheizkörper mit Thermostatventil,
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung), in den Bädern tlw. elektr. Entlüftung,
Warmwasserversorgung:	dezentral über Durchlauferhitzer (Elektro), Boiler (Elektro)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Gewölbekeller

Fotodokumentation:



Gewölbekeller:	Boden wie gewachsen, Wände/Decke Bruchstein (Gewölbe),
Installation:	Gasanschluss, Wasseruhr, Panzersicherung, Sicherungskasten,

3.2.5.2 Treppenhaus

Fotodokumentation:



Treppenhaus/Flur:

Zugang über einfache Holztür mit Lichtausschnitt, 2 Stufen, Vordach; Boden gefliest, Wände verputzt und gestrichen, Treppe zur Wohnung im Obergeschoss; Holztreppe mit Teppichbelag und einfachem Holzhandlauf,

3.2.5.3 Nutz-/Nebenflächen Anbau

Fotodokumentation:





Heizungsraum:

Zugang vom Erdgeschoss des Wohnhauses (unter der Geschosstreppe);
Boden Beton,
Wände verputzt und gestrichen,
Waschmaschinenanschluss, Heizkörper,
Buderus Gasheizung,

Hauswirtschaftsraum:

Zugang über einfache Holztür vom Hof aus,
Boden Teppich,
Wände verputzt und gestrichen,
Kappendecke,
Fenster aus Holz mit Einfachverglasung,

WC:

Zugang vom Hauswirtschaftsraum,
Boden ???, Wände im Spritzwasserbereich gefliest,
Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch, Elektro-Durchlauferhitzer für Warmwasser,

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an anderer Verkauf durch
Dritte ist untersagt

3.2.5.4 Wohnung Erdgeschoss

Erbdokumentation:

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Wohnräume, Flure:	Boden Teppich; Wände tapeziert u. gestrichen; Sicht-Fachwerk, Decke tlw. tapeziert und gestrichen;
Küche:	Küchenausstattung nicht Gegenstand der Wertermittlung; Belichtung/Belüftung über Fenster;
Bad:	Boden gefliest, Wände ca. 2,00 m hoch gefliest, darüber verputzt und ge- strichen; Decke verputzt und gestrichen, Dusche, Badewanne, Hänge-WC mit Vorwand-Installation, Belichtung/Belüftung über einfachverglastes Fenster aus Holz, elektr. Entlüftung, elektr. Durchlauferhitzer/Boiler, Heizkörper,
Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; verein- zelt Fenster aus Holz mit Einfachverglasung, Rollläden mit manuellem Antrieb;
Innentüren:	Einfache Türen, tlw. Kassettentüren, aus Holz,
Sanitäre Installation:	Einfache bis mittlere Installation, Heizungsleitungen auf Putz,
Grundrissgestaltung:	individuell

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauft durch
Dritte ist untersagt!

3.2.5.5 Wohnung Obergeschoss

Fotodokumentation:



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Wohnräume, Flure:

Zugang über einfache Holztür;
Boden Laminat, Vinyl;
Wände tapeziert;
Decken tapeziert/verputzt;

Küche mit Vorratsraum:

Boden gefliest,
Wände tapeziert,
Decke abgehängt und verputzt,
Belichtung/Belüftung über Fenster, Handtuchheizkörper,
Küchenausstattung nicht Gegenstand der Wertermittlung,

Bad:

Boden gefliest,
Wände raumhoch gefliest,
Holzpaneelen-Decke,
Badewanne, Waschtisch, Stand-WC m. Spülkasten,
Handtuch-Heizkörper,
Belichtung/Belüftung über Glasbausteine,
Waschmaschinenanschluss,

Fenster:

überwiegend aus Kunststoff, BJ zwischen 1995 und 2020,
Rollläden mit manuellem Antrieb;

Sanitäre Installation:

Einfache bis mittlere Installation,

Grundrissgestaltung:

individuell

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an anderer Verkauf durch
Dritter ist untersagt!

3.2.5.6 Nicht ausgebautes Dachgeschoss

Fotodokumentation:



Dachraum

Zugang über einfache Holztreppe vom Essbereich der Wohnung im Obergeschoss aus,
Boden vermutl. mit Leichtbeton-Schüttung, tlw. mit Holz belegt,
Wände Mauerwerk/Fachwerk ausgemauert,
Schrägen nicht gedämmt/verkleidet.

3.2.5.7 Hobbyfläche Anbau

Fotodokumentation:



Hobbyfläche (Ober-/Dachgeschoss):

Zugang vom Podest der Treppe im Obergeschoss des Anbaus über einfache Tür mit Lichtausschnitt;
Boden vermutl. Teppich;
Wände verputzt und gestrichen;
Decke verputzt und gestrichen;
Übergangstür zur Wohnung im Obergeschoss,

Belichtung/Belüftung über Fenster,
Aufgang zum Raum im Dachgeschoss über steile Holzterrasse, ähnliche Ausstattung,

Hinweis:

Die Fläche wird nicht als Wohnfläche angesetzt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangsstufe, Eingangsüberdachung, Kelleraußentreppe

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel:



Feuchteinwirkungen mit Putzschäden im Kellerbereich



Innenlür mit Katzenklappe



Feuchteinwirkung im Heizungsraum



Feuchteinwirkung Decke Bad Obergeschoss



Raum im Rohbauzustand Obergeschoss

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!!



Schadhafter Balken Dachgeschoss mit Fraßspuren



Korrodiertes Trage- und eckenschäden Scheune



Schäden im Bereich der Außentreppe



Feuchteintrwirkungen mit Putzschäden Anbau



Schadhafte Überdachung Außentreppe



Witterungseinfluss Balken Pultdach Unterfahrt



Putzschäden Scheune



Konkretimmobilienpool.de bereitgestellt -
Wendegabe an Dritte ist untersagt!



Restarbeiten/Kleinreparaturen

siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

wirtschaftliche Wertminderungen:

individuelle Grundrissgestaltung, mangelnde Wärmedämmung, tlw. wirtschaftl. überaltert,

Allgemeinbeurteilung:

Es besteht ein Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

3.3 Nebengebäude - Scheune

Fotodokumentation:



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Nebengebäude -Scheune

BJ ca. 1925/1930

nicht unterkellert,

1-geschossig,

Fachwerk, ausgemauert,

Satteldach vermutl. mit Betondachsteinen eingedeckt,

Raumausstattung Erdgeschoss:

links Garagenstellplatz (ohne Tor)

rechts: Abstellraum mit einfacher Ausstattung

Boden Beton

Wände Mauerwerk, tlw. verkleidet,

Raumausstattung Dachgeschoss:

Zugang über Außentreppe des Anbaus,

Speicherraum mit nachträglich installiertem Duschbad,

Boden tlw. mit Holzplatten belegt,

Wände verputzt; roh belassen, Dachschrägen nicht gedämmt,

Hinweis zur Bewertung:

Das Gebäude wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, die Nutzung beschränkt sich auf die Funktion als Kfz-Stellplatz und Speicherfläche im üblichen Rahmen sowie das ausgebaute Duschbad.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird nur eine Teilfläche von rd. 44 m² als nutzbare Fläche angesetzt (Stellplatz, Duschbad, geringe Lager-/Abstellfläche).

Für das ausgebaute Duschbad wird in jedem Wertermittlungsverfahren ein pauschaler Wertaufschlag in Höhe von 3.000 € in Ansatz gebracht.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt

3.4 Außenanlagen

Fotodokumentation:



Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung tlw. Fliesen, Einriedung (Mauer/Nachbargebäude, Holztor)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 55435 Gau-Algesheim, Langgasse 7 zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Gau-Algesheim	9133	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Gau-Algesheim	1	611	233 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **325,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Ml (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Anbauart	=	Endhaus
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	330 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	§34 BauGB
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	233 m ²

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 325,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.09.2025	x 1,100	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1,000	
Anbauart	Endhaus	freistehend	x 1,000	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	§34 BauGB	x 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 357,50 €/m ²	
Fläche (m ²)	330	233	x 1,000	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,000	
Vollgeschosse	II	II	x 1,000	
Bauweise	geschlossen	geschlossen	x 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 357,50 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 357,50 €/m ²	
Fläche	x 233 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 83.297,50 € rd. 83.300,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2025 insgesamt 83.300,00 €.

Von Immobilienpool.de bereitgestellt.
 Weitergabe an Dritte ist untersagt!

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 – Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag

Nach sachverständiger Einschätzung beträgt die Wertsteigerung zum Wertermittlungsstichtag rd. 10 Prozent. Der Anpassungsfaktor wird mit 1,10 in Ansatz gebracht.

E2 – Anpassung an abweichende Grundstücksgröße

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Eine Umrechnung von der Grundstücksfläche des Richtwert-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks wird nicht vorgenommen, da für gemischte Baufläche keine Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht wurden.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs-)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

Sachwert-Modell für Ein-/Zweifamilienhäuser gem. LGMB RLP 2025 (Auszug):

- Weiterverkauf, marktkonforme Nutzungsmöglichkeit, nicht nach WEG geteilt, kein Erbbaurecht
- Spezieller Bodenwert, ungedämpft und an die Zustandsmerkmale und den Wertermittlungsstichtag angepasst
- Grundstücksgröße marktüblich, ggf. bereinigt
- Normalherstellungskosten NHK 2010 nach ImmoWertV 21
- Bezugsmaßstab Wohnwertabhängige Wohnfläche bzw. Brutto-Grundfläche
- Regionalfaktor gem. ImmoWertV21 = 1,00
- Gebäudestandard nach ImmoWertV21,
- Baupreisindex des Stat. Bundesamtes für Wohngebäude, Basisjahr 2010
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- Restnutzungsdauer nach Punktrastmethode gem. ImmoWertV21
- Lineare Abschreibung
- Außenanlagen nach pauschalieren Ansätzen oder Einzelansätzen
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale marktangepasst

4.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus mit Anbau	Scheune
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.729,00 €/m² WF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x		44,00 m²
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	127,00 m²	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	219.583,00 €	21.340,00 €
Baupreisindex (BPI) 12.09.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	414.133,54 €	40.247,24 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	414.133,54 €	40.247,24 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		21 Jahre	9 Jahre
• prozentual		73,75 %	85,00 %
• Faktor	x	0,2825	0,15
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	108.710,05 €	6.037,09 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	3.100,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	111.810,05 €	6.037,09 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		117.847,14 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	8.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	125.847,14 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	83.300,00 €
vorläufiger Sachwert	=	209.147,14 €
Sachwertfaktor	x	1,19
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	3.000,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	251.885,10 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	22.410,00 €
Sachwert	=	229.475,10 €
	rd.	229.000,00 €

4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Wohnfläche, Brutto-Grundfläche) wurde auf Basis des vor Ort überschlägig erstellten Aufmaßes, ergänzt durch online-Aufmaß/Geodaten) durch den Sachverständigen durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen, bei der WF z. B.
- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen. Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhaus mit Anbau - Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,8	0,2			
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,1	0,2	0,6	0,1	
Innerwände und -türen	11,0 %	0,8	0,2			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	0,5	0,5			
Fußböden	5,0 %		0,2	0,8		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %		0,2	0,8		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	33,6 %	32,3 %	32,8 %	1,1 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen, leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken, Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linooleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linooleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Wohnhaus mit Anbau

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² WF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² WF]
1	1.595,00	33,8	539,11
2	1.780,00	32,3	574,94
3	2.045,00	32,8	670,76
4	2.465,00	1,1	27,12
5	3.080,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,1			= 1.811,93

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		1.811,93 €/m² WF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• eingeschränkte Nutzbarkeit bei nicht ausgebautem DG	x	0,950
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	x	1,060
• Fachwerkhäuser (Eiche)	x	0,920
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Hobbyfläche im Anbau (OG+DG)	x	1,030
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.729,00 €/m² WF
	rd.	1.729,00 €/m² WF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Scheune
 - Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Scheune

Nutzungsgruppe: Garagen
 Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 4,0			= 485,00

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
 rd 485,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohnhaus mit Anbau Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangsstufen mit Überdachung	600,00 €
Außentreppe zum Obergeschoss/Anbau	2.000,00 €
Eingangsbereich zum Keller	500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	3.100,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter. Der zuständige Gutachterausschuss hat den Baukostenregionalfaktor im LGMB RLP 2025 mit 1,00 festgesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell gem. ImmoWertV21 angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus mit Anbau

Das 1899 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	1,0	Dämmung oberste Geschossdecke unterstellt
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0	Fenster div. BJ
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0	Elektroinstallation tlw. modernisiert
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0	Heizungsanlage modernisiert
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0	Bäder wurden modernisiert
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,5	Innenausbau überwiegend modernisiert (inkl. unterstellter Fertigstellung)
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		2,5	1,5	

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1899 = 126 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 126 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 21 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1966.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Scheune

Das 1930 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1930 = 95 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 95 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 9 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1974.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird gem. LGMB RLP 2025 nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer (RND)** des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer (GND)** vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen). Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse (Elektro, Wasser, Kanal, Gas)	3.000,00 €
Einfriedung (Tor, tw. Mauerwerk)	3.000,00 €
Hofbefestigung	2.000,00 €
Summe	8.000,00 €

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Für den örtlichen Grundstücksmarkt wurden bisher keine eigenen Marktanpassungsfaktoren abgeleitet. Deshalb wird in dieser Wertermittlung auf den „Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025“, eigenes Datenmaterial, sowie die Marktkennnisse des Sachverständigen zurückgegriffen.

Lt. LGMB RLP 2025 liegen Kaufpreise für Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft rd. 24 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d. h. des herstellungskostenorientiert berechneten Sachwerts). Unter Zuhilfenahme der im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 angegebenen Formel wird unter Berücksichtigung der baulichen Gestaltung (individuelle Grundrissgestaltung) und der übrigen wertbeeinflussenden Umstände nach sachverständiger Einschätzung ein Sachwert-Faktor von **1,19** angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
Zusätzliches Bad in der Scheune - pauschale Schätzung	3.000,00 €
Summe	3.000,00 €

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen). Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden (-15.000,00 € x 0,830 Marktanpassung) Der Bewertungssachverständige kann die tatsächlichen Ursachen der Schäden, insbesondere der Feuchteinwirkungen und der Schäden im Bereich des Gebäcks, im Rahmen seiner Tätigkeit nicht feststellen. Unter Zuhilfenahme von Erfahrungswerten sowie Informationen aus der Literatur werden überschlägige Ansätze vorgenommen. Zur Ermittlung der genauen Schadensursachen und der tatsächlich anfallenden Kosten der nachfolgend aufgeführten Schäden wird die Beauftragung eines Bau-/Schadenssachverständigen empfohlen.	-12.450,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Feuchteinwirkungen im Gewölbekeller -2.000,00 € • Feuchteinwirkung Bad Obergeschoss -2.000,00 € • Putzschäden im Bereich der Fassade (Wohnhaus, Scheune) -1.000,00 € • Werteeinflüsse durch Kosten für sonstige Mängel und Schäden/Kleinreparaturen (überschlägige Ansätze), insbesondere Schäden im Bereich der Außentreppe, defekte Tür (Katzenklappe), korrodierte Stahlträger, siehe Fotodokumentation) -5.000,00 € • Schadhafte Dachgebälk aufgrund von Witterungseinflüssen und tlw. Fraßschäden im Bereich des Vorderhauses -5.000,00 € 	
Unterstellte Modernisierungen (-12.000,00 € x 0,830 Marktanpassung)	-9.960,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Fertigstellung Ausbau des Wohnraums in der Wohnung OG über der Einfahrt (Boden-/Wand-/Deckenbeläge) -5.000,00 € • Dämmung oberste Geschossdecke gem. GEG (rd. 115 m² BGF x 60,00 €/m²) = rd. -7.000,00 € 	
Summe	-22.410,00 €

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
 Weitergabe an oder Verkauf durch
 Dritte ist untersagt!

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Ertragswert-Modell für Ein-/Zweifamilienhäuser gem. LGMB RLP 2025 (Auszug):

- Weiterverkauf, marktconforme Nutzungsmöglichkeit, nicht nach WEG geteilt, kein Erbbaurecht,
- Spezieller Bodenwert, ungedämpft und an die Zustandsmerkmale und den Wertermittlungstichtag angepasst
- Grundstücksgröße marktüblich, ggf. bereinigt
- Rohertrag marktüblich nachhaltig erzielbar
- Wohnwertabhängige Wohnfläche (WoFIV und Hinweise aus der Literatur)
- Bewirtschaftungskosten Anlage 3 ImmoWertV21
- Gebäudestandard ImmoWertV21,
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre nach ImmoWertV21
- Restnutzungsdauer nach Punktrastermethode gem. ImmoWertV21
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale marktangepasst

4.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus mit Anbau	1	Wohnung EG	50,00		7,80	390,00	4.680,00
	2	Wohnung OG	77,00		8,00	616,00	7.392,00
	3	Hobbyfläche OG/DG	19,00		3,00	57,00	684,00
Scheune	4	Garage mit Vorderparker		1,00	80,00	80,00	960,00
Summe			146,00	1,00		1.143,00	13.716,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	13.716,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 3.072,32 €
jährlicher Reinertrag	= 10.643,68 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,875 % von 83.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 1.561,88 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,875 % Liegenschaftszinssatz und RND = 21 Jahren Restnutzungsdauer	= 9.081,80 €
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 156.452,17 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 83.300,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 239.752,17 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 3.000,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 242.752,17 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 25.564,00 €
Ertragswert	= 217.188,17 €
rd.	217.000,00 €

Von immobilienportal.de bereitgestellt
 Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4.5.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden durch den Unterzeichner auf Basis des überschlägigen Aufmaßes, ergänzt durch online-Aufmaß (Geodaten) durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal,
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen (Internet-Recherchen, insbes. Immobilienscout 24 etc.)
- und aus den Erfahrungswerten des Sachverständigen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.



Mieten für Wohnraum

Angaben zum Objekt:

Postleitzahl:	55435
Ort:	Gau-Algesheim
Straße:	Langgasse
Hausnummer:	7
Ausstattung:	mittel (bezogen auf einen für das Baujahr durchschnittlichen Modernisierungs- und Instandhaltungszustand)
Baujahr:	1900
Wertermittlungstichtag:	27.01.2026
Transaktionsnummer:	20260127-251349-153400
Ermittelte marktübliche Miete:	7,06 €/m² Wohnfläche
Spanne:	6,74 - 7,40 €/m ²

Ermittlung der Miete für die Wohnung im Erdgeschoss

Basismiete Sprengnetter:	Faktor	7,06 €
Anpassung Baualtersgruppe gem. Sprengnetter	1,05	7,44 €
Anpassung Wohnfläche 50 m ² gem. Sprengnetter	1,050	7,81 €
Anpassung an abw. Objektart gem. SchwierleyDickersbach	1,05	8,20 €
sonstige Anpassung	0,95	7,73 €
Miete zum Stichtag:	rd.	7,80 €

Ermittlung der Miete für die Wohnung im Obergeschoss

Basismiete Sprengnetter:	Faktor	7,06 €
Anpassung Baualtersgruppe gem. Sprengnetter	1,05	7,44 €
Anpassung Wohnfläche 77 m ² gem. Sprengnetter	0,990	7,36 €
Anpassung an abw. Objektart gem. SchwierleyDickersbach	1,05	7,73 €
sonstige Anpassung	1,03	7,96 €
Miete zum Stichtag:	rd.	8,00 €

Die marktübliche Miete wird wie folgt in Ansatz gebracht:

Einheit	(m ²)	(€/m ²) bzw. (€/Stk.)
Wohnung EG	50,00 m ²	7,80 €/m ²
Wohnung OG	77,00 m ²	8,00 €/m ²
Hobbyfläche	19,00 m ²	3,00 €/m ²
Garage mit Vorderparker	1 Einheit	80,00 €/Einheit

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u. a. die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt (Modell gem. ImmoWertV21).

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	2 Whg. x 359,00 €	718,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. x 47,00 €	47,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	127,00 m ² x 14,00 €/m ²	1.778,00 €
	Hobbyfläche	19,00 m ² x 7,00 €/m ²	133,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. x 106,00 €	106,00 €
	Stellplatz	1 Stellplatz x 16,00 €	16,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		274,32 €
Summe		= ca. 22 % des Rohertrags	3.072,32 €

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Der zuständige Gutachterausschuss hat im „Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025“ Liegenschaftszinssätze veröffentlicht, die der Nutzungsart des Bewertungsgrundstücks (Ein/Zweifamilienhaus) entsprechen. Untersuchungen am Grundstücksmarkt haben gezeigt, dass bestimmte Faktoren Einfluss auf die Höhe des Liegenschaftszinssatz haben wie

- Lage des Objektes (Bodenrichtwert 358,00 €, Mischgebiet, MI)
- Nutzungsart (Ein-/Zweifamilienhaus)
- Gestaltung der Mietverträge (eigengenutzt)
- Gebäudekundliche Konzeption (tlw. Fachwerk, freistehend, individuelle Grundrissgestaltung, Scheune)
- wirtschaftl. Restnutzungsdauer des Objektes (rd. 26 % rel. RND)
- Marktsituation (Marktsegment 5, mittlere bis gute Lage in Zentrumsnähe)
- Größe des Objektes (rd. 127 m² Wfl., Hobby-/Nebenfläche, Garagenplatz mit Vorderparker)

Der Unterzeichner ermittelt unter Berücksichtigung der angeführten Einflussfaktoren unter Zuhilfenahme der im Landesgrundstücksmarktbericht veröffentlichten Formel einen Liegenschaftszinssatz von **1,875 %** (inkl. Aufschlag für zweite Wohneinheit).

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
Zusätzliches Bad in der Scheune - pauschale Schätzung	3.000,00 €
Summe	3.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

(vgl. Sachwert-Verfahren)

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

(vgl. Sachwert-Verfahren, insbesondere diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung, vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung)

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

(vgl. Sachwert-Verfahren)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

(Definition vgl. Sachwert-Verfahren)

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden (-15.000,00 € x 0,830 Marktanpassung) Der Bewertungssachverständige kann die tatsächlichen Ursachen der Schäden, insbesondere der Feuchteinwirkungen und der Schäden im Bereich des Gebäudes, im Rahmen seiner Tätigkeit nicht feststellen. Unter Zuhilfenahme von Erfahrungswerten sowie Informationen aus der Literatur werden überschlägige Ansätze vorgenommen. Zur Ermittlung der genauen Schadensursachen und der tatsächlich anfallenden Kosten der nachfolgend aufgeführten Schäden wird die Besauftragung eines Bau-/Schadenssachverständigen empfohlen.	-12.450,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Feuchteinwirkungen im Gewölbekeller -2.000,00 € • Feuchteinwirkung Bad Obergeschoss -2.000,00 € • Putzschäden im Bereich der Fassade (Wohnhaus, Scheune) -1.000,00 € • Werteeinflüsse durch Kosten für sonstige Mängel und Schäden/Kleinreparaturen (überschlägige Ansätze), insbesondere Schäden im Bereich der Außentreppe, defekte Tür (Katzenklappe), korrodierte Stahlträger etc., vgl. Fotodokumentation.) -5.000,00 € • Schadhafte Dachgebälk aufgrund von Witterungseinflüssen und tw. Fraßschäden (ggf. historisch) im Bereich des Vorderhauses -5.000,00 € 	
Unterstellte Modernisierungen (-12.000,00 € x 0,830 Marktanpassung)	-9.960,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Fertigstellung Ausbau des Wohnraums in der Wohnung OG über der Einfahrt -5.000,00 € • Dämmung oberste Geschossdecke gem. GEG (rd. 115 m² BGF x 60,00 €/m²) = rd. -7.000,00 € 	
Weitere Besonderheiten (-3.800,00 € x 0,830 Marktanpassung)	
<ul style="list-style-type: none"> • CO₂-Kosten (Vermieteranteil, Ansatz nur im Ertragswert-Verfahren) -3.800,00 € 	-3.154,00 €
Summe	-25.564,00 €

Erläuterungen zu den weiteren Besonderheiten – CO₂-Kosten

Die nicht umlagefähigen CO₂-Kosten werden im Rahmen der Ertragswertermittlung unter dem Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ berücksichtigt. Ein Energieausweis lag dem Sachverständigen nicht vor. Mit Hilfe des von der HypZert veröffentlichten Tools zur Energieklassifizierung für Wohngebäude wurde für das Bewertungsobjekt eine Energieeffizienzklasse von G-H und ein Endenergiebedarf von 200 bis 320 kWh/(m²a) ermittelt. Als Grundlage für die Berechnung der CO₂-Kosten wird ein Endenergiebedarf von 200 kWh/(m²a) angenommen. Auf dieser Grundlage ergeben sich 1,73 €/m² CO₂-Kosten/Jahr (Vermieteranteil 60,00 %). Diese werden über die Restnutzungsdauer mit dem Liegenschaftszinssatz kapitalisiert. Insgesamt ergibt sich somit ein Abschlag in Höhe von rd. 3.800,00 €. Hierbei handelt es sich lediglich um eine Schätzung auf Basis von Angaben zum Objekt (u. a. Baujahr, Energieträger etc.). Sollten sich nach Vorlage eines Energieausweises Abweichungen ergeben, so ist die Wertermittlung entsprechend anzupassen.

4.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **229.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **217.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus und einem Nebengebäude bebaute Grundstück in 55435 Gau-Algesheim, Langgasse 7

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gau-Algesheim	9133	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Gau-Algesheim	1	611

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2025 mit rd.

229.000,00 €

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bad Kreuznach, 30.01.2026

Michael Barz



Sachverständiger – **Michael Barz MRICS**
- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Und zertifiziert nach ISO/IEC 17024

5 Urheberschutz, Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 100.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.a.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Von immobilien.com oder
Weitergabe an Dritte ist untersagt

5.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBauO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen, Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

DIN 277:

DIN 277:2021-08 Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau" Ausgabe August 2021

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.3 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [] Die Bewertung von Wohnraum-Mieten (Schwirley/Dickersbach)
- [] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 (LGMB RLP 2025)
- [] Ansatz Marktanpassung Schadensbeseitigungskosten gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2017 (LGMB RLP 2017)
- [] Marktübliche Miete aus dem Sprengnetter Marktdaten-Portal

5.4 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" erstellt.

5.5 Verzeichnis der Anlagen

- Auszug aus der Liegenschaftskarte Seite 2
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Seite 3
- Auszug aus der Übersichtskarte (Sprengnetter) Seite 4
- Überschlägige Berechnung der Wohn-/Nutzfläche Seite 5
- Auszug aus dem Grundbuch, Abt. II Seite 6
- Grundstücksübersicht Seite 7
- Auszug aus der Erhaltungs-/Gestaltungssatzung Seite 8-11
- Planunterlagen Seite 12-15

Anlagen zum Gutachten

Nr. 25-107 vom 30.01.2026

AZ AG: 41 K 8/25

**Langgasse 7
55435 Gau-Algesheim**

Insgesamt 15 Seiten

(1.659 Zeichen+ Kopfzellen + Grafiken = gesamt 38.109 Zeichen)

Von immobilienpool.de generiert -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Auszug aus der Flurkarte

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Übersichtskarte (Quelle: Sprengnetter)



Übersichtskarte

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl:	55435
Ort:	Gau-Algesheim
Straße:	Langgasse
Hausnummer:	7



Transaktionsnummer: 20250630-251349-101900

Überschlägige Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

Wohn-/Nutzfläche

	Wfl.	
Wohnung Erdgeschoss		
Wohnzimmer	16,12 m ²	lt. Aufmaß
Küche	11,27 m ²	lt. Aufmaß
Schlafen	14,56 m ²	lt. Aufmaß
Bad	6,08 m ²	lt. Aufmaß
Flur/Diele	2,00 m ²	Überschlägig/anteilig
Summe:	50,03 m²	

	Wfl.	
Wohnung Obergeschoss		
Bad (Anbau)	6,46 m ²	lt. Aufmaß
Flur	4,29 m ²	lt. Aufmaß
Küche	8,76 m ²	lt. Aufmaß
Vorrat	5,70 m ²	lt. Aufmaß
Flur/Essen	15,13 m ²	lt. Aufmaß
kleiner Flur	4,18 m ²	lt. Aufmaß
Wohnen	17,00 m ²	lt. Aufmaß
Zimmer/Rohbau	10,00 m ²	Überschlägig
Schlafen	5,00 m ²	lt. Aufmaß
Summe:	76,52 m²	

Wohnfläche gesamt **126,55 m²**

	Nfl.	
Hobbyfläche Anbau		
Obergeschoss Anbau	10,96 m ²	Überschlägig, 80% der BGF
Dachgeschoss Anbau	8,22 m ²	Überschlägig, 80% der BGF
Summe:	19,18 m²	

	Nfl.	
Nutzfläche		
Heizungsraum im Anbau	11,31 m ²	Überschlägig, 85 % der BGF
HWR mit WC im Anbau	10,96 m ²	Überschlägig, 80 % der BGF
Summe:	22,27 m²	

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Auszug aus dem Grundbuch, Abt. II

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Grundstücksübersicht

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Auszug aus der Erhaltungs-/Gestaltungs – und Werbeanlagensatzung (S. 1 von 4)

§1 Allgemeine Anforderungen

- (1) Die Errichtung, der Rückbau sowie die Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Automaten im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Genehmigung.
- (2) Im Geltungsbereich dieser Satzung sind alle vom öffentlichen Raum aus einsehbaren baulichen Anlagen, Werbeanlagen, Automaten und Freiflächen in Maßstab und Gestalt so zu behandeln, dass sie sich bezüglich ihrer Gestaltung, Konstruktion, Materialwahl und Farbgebung in das historische Stadtbild einfügen.

§ 3 Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Die Bestimmungen dieser Satzung gelten für Errichtung, Abbruch, Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, für nach LBauO genehmigungsfreie Vorhaben, für die Errichtung und Anbringung von Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten sowie für die Gestaltung unbebauter Grundflächen.

§ 4 Baukörper/Gebäudeflucht

- (1) Bei Schließung von Baulücken oder der Bebauung von bisher nicht bebauten Flächen ist die Stellung der angrenzenden Hauptgebäude zu übernehmen. Dabei ist von der im betreffenden Straßenraum überwiegender oder ursprünglichen Stellung der Baukörper auszugehen. Werden historische Gebäude abgebrochen, so hat der Neubau die ursprüngliche Bauflucht und Firstsicherung aufzunehmen.
- (2) Die katasteramtlich erfassten jetzigen Gebäudefluchten im Erdgeschoss zum öffentlichen Raum hin sind bei Neu- und Umbauten einzuhalten. Konstruktiv und historisch begründete Vor- und Rücksprünge der darüber liegenden Geschosse werden in traditionellen und bautechnisch begründeten Dimensionen erlaubt.
- (3) Bei Baulücken gilt als vordere Gebäudekante die Verbindungslinie der nächstliegenden aufgebenden Gebäudekanten der beiden Nachbarbebauungen. In Bereichen mit offener Bauweise ist diese fortzuführen.
- (4) Trauf- und Firsthöhen benachbarter Gebäude sind zueinander anzuleichen. Traufsprünge zwischen zur Straße giebelständigen Bebauungen auf nebeneinander liegenden Parzellen dürfen nicht mehr als die in der direkten Nachbarschaft vorkommenden Obergeschosshöhen betragen. Traufsprünge zwischen traufständigen Bebauungen nicht mehr als 0,50 m, es sei denn, dass topographische Gründe dies erfordern. Abweichungen sind auch zulässig, wenn die benachbarten Gebäude extrem niedrige oder hohe Geschosshöhen aufweisen.
- (5) Es ist jeweils von den vorwiegend im betreffenden Straßenraum vorkommenden Gebäudehöhen und Firstlinien auszugehen.
- (6) Bei Neu- und Umbauten sind die vorhandenen oder nachweislich ursprünglichen Gebäudebreiten zu übernehmen. Bei wiederhergestellten, größere Baukörper sind ablesbar in unterschiedlich breite Einzelfassaden zu untergliedern.
- (7) Überbauten und Verschönerungen von Böden sind nicht zulässig, bei Umbauten sind Fassadenrenovierungen zu entfernen.

§5 Dachlandschaft

Dachform und Geschosshöhe

- (1) Die historische Dachlandschaft ist zu erhalten. Die Dachneigung des Hauptdaches muss mindestens 40 Grad betragen. Flachdächer und Exzenterdächer sind unzulässig.
- (2) Obergeordnete Dächer und Dachteile mit Pulldach sind nur zulässig, wenn sie in gestalterischer Zusammenhang mit dem Hauptdach stehen (Dachneigung > 30°). Untergeordnete Dächer und Dachteile mit Flachdach sind nur im nicht-einsehbaren Bereich des Grundstückes zulässig.

Eindeckungsmaterial

- (3) Als Eindeckungsmaterial sind naturrote und naturgelbe Tonziegel als Biberschwanz-, Falz-, Mönch- und Nonnenziegel oder Naturschiefer nach historischen Vorbildern zulässig. Glänzende Ziegel sind nicht statthaft.
- (4) Als Ausnahme können rote Biberschwänze oder Falzziegel aus Beton zugelassen werden. Flach geneigte Pulldächeranteile von Nebengebäuden und Anbauten oder turm- und erkerartige Vorbauten können mit Kupfer-, Blei- oder Zinkblechen ausgebildet werden.
- (5) Umgang und Traufgesims sind im vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Bereich in Holz als Kastengesims mit schlanken unstypischen Proportionen (Umgang max. 25 cm) herzustellen.

Auszug aus der Erhaltungs-/Gestaltungs – und Werbeanlagensatzung (S. 2 von 4)

Dachflächen

- (6) Die Lage von Dachaufbauten ist auf die Fassadengliederung der darunter liegenden Geschosse abzustimmen.
- (7) Als Dachaufbauten sind nur stehende Gauben oder Schleppegauben zulässig. Die Enddeckung der Gauben muss im gleichen Material und in gleicher Farbe wie das Hauptdach erfolgen.
- (8) Die Gesamtbreite aller Gauben darf höchstens 1/2 der Gesamtraumlänge betragen. Zwischen zwei Gauben muss ein Mindestabstand von 1,00 m vorhanden sein.
- (9) Der Mindestabstand zwischen Gauben und der Dachränder beträgt:
- zur Traufe - in der Dachschräge gemessen - 0,80 m,
 - zu Ostgang und Grat bzw. Kehle - in der Horizontalen gemessen, bei Grat und Kehle in der Verlängerung des Gaubenfußes - 1,25 m,
 - zum First - in der Dachschräge gemessen bis zum Schnittpunkt Dachgaube/Hauptdach - 1,50 m.
- Schräge Gaubensarten von Dachaufbauten sind in Material und Farbe wie die Gebäußaußenwand auszuführen (Putz, Metall, Schiefer, Kupfer oder Zink).

(10) Einzelgauben dürfen eine Breite von 1,5 m und eine Höhe von 1,8 m (Gaubenaußendimension) nicht überschreiten. Gaubenfirsthöhe.

Zwerggiebel

- (11) Zwerggiebel können in der Fassadenebene liegen oder als Versprung (Kouli) von höchstens 0,80 m vor der Hauptfassade liegend ausgebildet werden.
- (12) Die Breite der Zwerggiebelbereiche darf höchstens 1/3 der Gesamtraumlänge betragen. Die Einzellänge der verbleibenden Hauptfassade muss mindestens 1/5 der Gesamtfassadenlänge betragen. An einer Fassade ist max. nur ein Zwerggiebel zulässig.
- (13) Die Dachneigung der Zwerggiebel muss mindestens 35° betragen.
- (14) Die Firstoberkante der Zwerggiebel muss den First des Hauptdaches um mindestens 50 cm unterschreiten.

Dachanschnitte und Dachfenster

(15) Dachanschnitte und Dachflächenfenster sind nur zulässig, wenn sie vom Straßenniveau und von erhöht liegenden Aussichtspunkten nicht einsehbar sind.

Bauarbeiten am Bereich Dach, Anstrichen und Sanitärarbeiten

- (16) Photovoltaik- und Solaranlagen sind im Geltungsbereich der Erdgeschoss-, Gestaltungs- und Werksanlagensatzung grundsätzlich erlaubt, sofern keine anderweitigen spezialgesetzlichen Bestimmungen etwas anderes vorschreiben. Absatz 17 bleibt davon unberührt.
- (17) Fernseht- und Rundfunkantennen sind, soweit es ein normales Empfangsgeräts einer Dachhaut unterzubringen ist, dies nicht möglich sind Antennen oder Parabolreflektoren so anzuordnen, dass sie von den öffentlichen Erschließungsstraßen aus nicht einsehbar werden können.

§ 6 Fassaden

Fachwerk und Verschalung

- (1) Alle als Sichtfachwerk vorhandenen Fachwerke und Holzverschalungen sind zu erhalten.
- (2) Nachträglich verputzte oder verklebte, ursprünglich als Fachwerk ausgeführte Flächen, sind möglichst freizulegen. Aufgesetztes Fachwerk ist unzulässig.

Außenwände

- (3) Die Außenwände bestehender Anlagen und die Gliederungsflächen der Fassaden dürfen bis auf die nachfolgend aufgeführten Ausnahmen grundsätzlich nicht verändert werden.
- (4) Außenwände mit vorhandenem Sichtfachwerk und historisches Sichtmauerwerk
- (5) Es sind mineralische und diffusionfähige Putzarten in herkömmlicher, handelsüblicher aufgetragener, geschichteter, geschichteter oder gestrichelter Weise auszuführen.
- (6) Fassadenrekonstruktionen sind nur zulässig, wenn sie historisch begründet sind.
- (7) Sichtmauerfassaden, Sichtfachwerke, vorhandene historische Schmuckformen, Gesimse, Laubgesimse und Schnitzwerke sind zu erhalten und dürfen nicht entfernt oder verputzt werden.
- (8) Putz oder Verklebungen jeder Art bei nachweislich ursprünglichem Natursteinmörtelstrich sind bei Fassadenrekonstruktionen zu entfernen. Dabei sind auch die oben genannten Natursteinfassadenelemente freizulegen.
- (9) Leinwand jeder Art dürfen nicht sichtbar an den straßenseitigen Dach- und Wandflächen angebracht werden.

Sockel

(10) Die Sockelbereiche sind verputzt oder in unpoliertem Naturstein auszuführen. Fliesen oder andere absperrende Materialien sind nicht zulässig. Die Sockelbereiche sind farblich auf die Gesamtfassade abzustimmen.

Farbgebung

- (11) Fassaden sind farblich so zu gestalten, dass die Farböne den historischen Charakter eines Gebäudes und der Umgebung entsprechen.
- (12) Architektonische Fassadengliederungen müssen in aufeinander abgestimmten Farbtönen in Erscheinung treten. Sie dürfen die vorhandene Fassadengliederung nicht überdecken oder verändern.

Auszug aus der Erhaltungs-/Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung (S. 3 von 4)

§ 7 Fassadengliederung

Allgemeine Bestimmungen zur Fassadengliederung

- (1) Die Fassaden sind als flächige Lochfassaden auszubilden. Der Anteil der geschlossenen Wandflächen muss insgesamt größer als der der Öffnungen sein.
- (2) Die Fassaden sind in die verschiedenen horizontalen Fassadenzonen (Sockel, Erdgeschosszone, Obergeschosszone und obere Abschlusszone (Dach, Attika, Zwischgiebel, Gebel) zu gliedern.
- (3) Die Gestaltungselemente (Fensteröffnungen, Schmuckelemente) müssen auf horizontalen Achsen liegen. Fenster müssen innerhalb einer Achse gleich hoch sein.
- (4) Die vertikale Gliederung der Fassade hat durch senkrechte übereinander stehende Fassadenöffnungen wie Fenster, Türen und Tore zu erfolgen und kann durch vertikale Linien, Tür- und Fenstergewände verstärkt werden.
- (5) Bei traufständigen Gebäuden müssen die Fenster in vertikaler Folge axial übereinander stehen.
- (6) Bei giebelständigen Gebäuden muss die Fassadengliederung in vertikaler Folge symmetrisch angelegt sein, wobei als Mittelachse die vom Firstpunkt aus rechtwinklig zur Straße verlaufende gedachte Linie gilt.
- (7) Türen und Tore sind auf die übrigen Gebäudeöffnungen (Fenster) lagenmäßig abzustimmen.
- (8) Werden Fenster mit bestehender historischer Fensterteilung erneuert, ist die alte Fensterlösung beizubehalten.
- (9) Fenster und fensterähnliche Öffnungen sind in stehendem Format auszuführen. Die Fensterhöhe muss mindestens das 1,25-fache der Fensterbreite betragen.
 - a) Fenster ab einer Breite von 100 cm sind vertikal zu gliedern, Schließleisten sind als deutscher Stab auszubilden.
 - b) Fenster von 1,26 m Höhe sind mit Kämpfer oder Oberlicht auszuführen.

Die angegebenen Maße beziehen sich jeweils auf das Stockmaß. Die Unterelemente sind konsistent auszuführen, aufgesetzte Antrappen sind nicht zulässig. Weiße Kunststofffenster sind nur ausnahmsweise und unter Beachtung der vorstehenden Vorschriften des § 7 Abs. 9 zulässig.

- (10) Soweit die Fassadenöffnungen vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind, sind Strukturputz und Glasbauelemente nicht zulässig.
- (11) Vorhandene Fenster-/Klappläden sind zu erhalten. Rollläden- und Jalousienkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.
- (12) Fensterbänke und -gewände sollen eine Mindeststärke von 8 + 10 cm haben und aus Sand- oder aus Betonwerkstein mit angepasster Oberfläche sein.
- (13) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und auf die Fensteranordnung im Obergeschoss abzustimmen.
- (14) Schaufenster müssen in einem Verhältnis zu Größe und Gestalt des Gebäudes stehen. Sie sind in stehendem (bis maximal quadratischem Format) auszuführen und nutzen Gestaltungsmittel mit Rund- oder Segmentbögen zu vermeiden.
- (15) Werden mehrere Schaufenster eingebaut, so jeweils nicht maximal 2 in ein Pfeiler von mindestens 0,30 m auszuführen. Ein Pfeiler sind entsprechend kräftiger auszubilden.
- (16) Bei Schaufenstereinfassungen an Gebäuden mit Fachwerkfassade sind Balken oder Pfeiler jeweils unter direkter Benutzung der darüber liegenden Stütze anzuschließen.
- (17) Markisen sind nur an der Außenseite im Erdgeschoss zulässig. Sie sind in Form und Höhe an die Fensterformate anzupassen. Markisen sind nur in flacher oder Zeltform, jedoch nicht in Korb- oder Tunnelform zulässig. Sie sind so anzufertigen, dass sie strukturgebende Fassadenelemente nicht verdecken oder überschneiden und die Fassadengliederung sichtbar lassen. Als Materialien sind Textilien oder metallische Materialien zulässig. Grelle oder auffällige Farben sind unzulässig.

§ 8 Türen und Tore

- (1) Historisch wertvolle Eingangstüren, Tore und Türbeschläge sind zu erhalten. Müssen sie erneuert werden, sind sie in gleicher Art zu ersetzen. Das Gleiche gilt für Torhäuser.
- (2) Türen und Tore sind auf die übrigen Fassadenöffnungen lagenmäßig abzustimmen und in Material und Ausformung in die Gestalt der Fassade einzugliedern.
- (3) Die Türblenden sind in Vollholz auszuführen oder in Holz aufzukoppeln. Bei Glasblenden sind grelle Farben untersagt.

§ 9 Erker, Balkone, Loggien und Verlächer

- (1) Historische Erker und erkerähnliche Vorbauten sind zu erhalten.
- (2) Loggien und Balkone sind in den vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Fassaden nicht zulässig. Balkone, die als alleiniges Element die Fassade überragen sind nur ausnahmsweise gestattet, wenn sie sich aus dem historischen Bestand ergeben.
- (3) Verlächer müssen der Fassadengliederung angepasst sein. Sie sind auf den Ergänzungsbereich zu beschränken und dürfen eine Auskragung von 1 m nicht überschreiten. Doppelstöckplanen und Skopien sind nicht zulässig.

Auszug aus der Erhaltungs-/Gestaltungs – und Werbeanlagensatzung (S. 4 von 4)

§ 10 Garagen

- (1) Die straßenseitigen Garagentore dürfen eine Breite von 3 m nicht überschreiten, wenn die örtlichen dieser Maßgabe nicht widersprechen.
- (2) Garagentore in straßenseitigen Gebäudefronten sind außenseitig, in Holz auszuführen, senkrechte Schaltung.
- (3) Garagentore in Gebäudefassaden sind zulässig, wenn sie in Lage und Größe den prinzipiellen Vorgaben zur Fassadengliederung des § 1 entsprechen. Flachlächer sind unzulässig.
- (4) Kellergaragen sind nur zulässig, wenn sie nicht vom Straßenvand einsehbar sind.

§ 11 Unbebaute Flächen, Stützmauern, Einfriedlungen, Außentreppe

- (1) Zur Befestigung von Grundstückseinfahrten, Innenhöfen und anderen nicht bebauten Flächen sind Pflasterbeläge in Naturstein oder kleinformatigen, farblich ähnlichen Betonsteinen zu verwenden, soweit die Flächen von öffentlich zugänglichen Straßen, Wegen und Plätzen einsehbar sind.
- (2) Vorhandene Bruchsteinmauern sowie Bruchsteine im Sockelbereich sind zu erhalten. Vorhandenes Natursteinpflaster ist wieder zu verwenden.
- (3) Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Sie sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- (4) Zäune und Winkelzäune sind nur mit senkrechtstehenden Brettern oder Latten zulässig. Außerdem sind Zäune in grau- und schiffsdeckener Ausführung zugelassen.
- (5) Treppenstufen sind in unpoliertem Naturstein oder alternativ in farblich passendem Betonwerkstein auszuführen.

§ 12 Regenfallrohre, Klimageräte und Lüftungsanlagen

- (1) Dachrinnen und Fallrohre sind im vom öffentlichen Straßenniveau aus einsehbar Bereich nur aus Kupfer oder Zinkblech zulässig. Sie sind sichtbar zu montieren. Regenfallrohre dürfen nicht schräg über Fassaden verlegt werden.
- (2) Klimageräte und Lüftungsanlagen sind unzulässig in die Fassade zu integrieren.

§ 14 Abweichungen

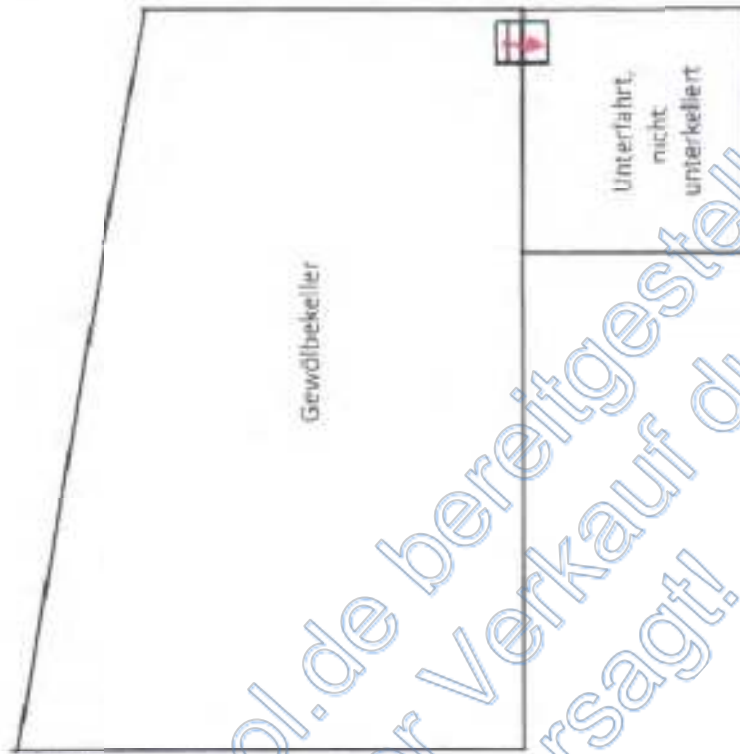
- (1) Von den Bestimmungen dieser Satzung können von der Bauaufsichtsbehörde nach Anhörung der Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 89 LBauO in Verbindung mit § 69 LBauO Abweichungen zugelassen werden.

§ 15 Ordnungswidrigkeiten und Einleitung von Zwangsmitteln

- (1) Die Ordnungswidrigkeiten richten sich nach rechtlichen Festsetzungen nach § 89 LBauO bei Erhaltungsverstößen nach § 215 BauO.

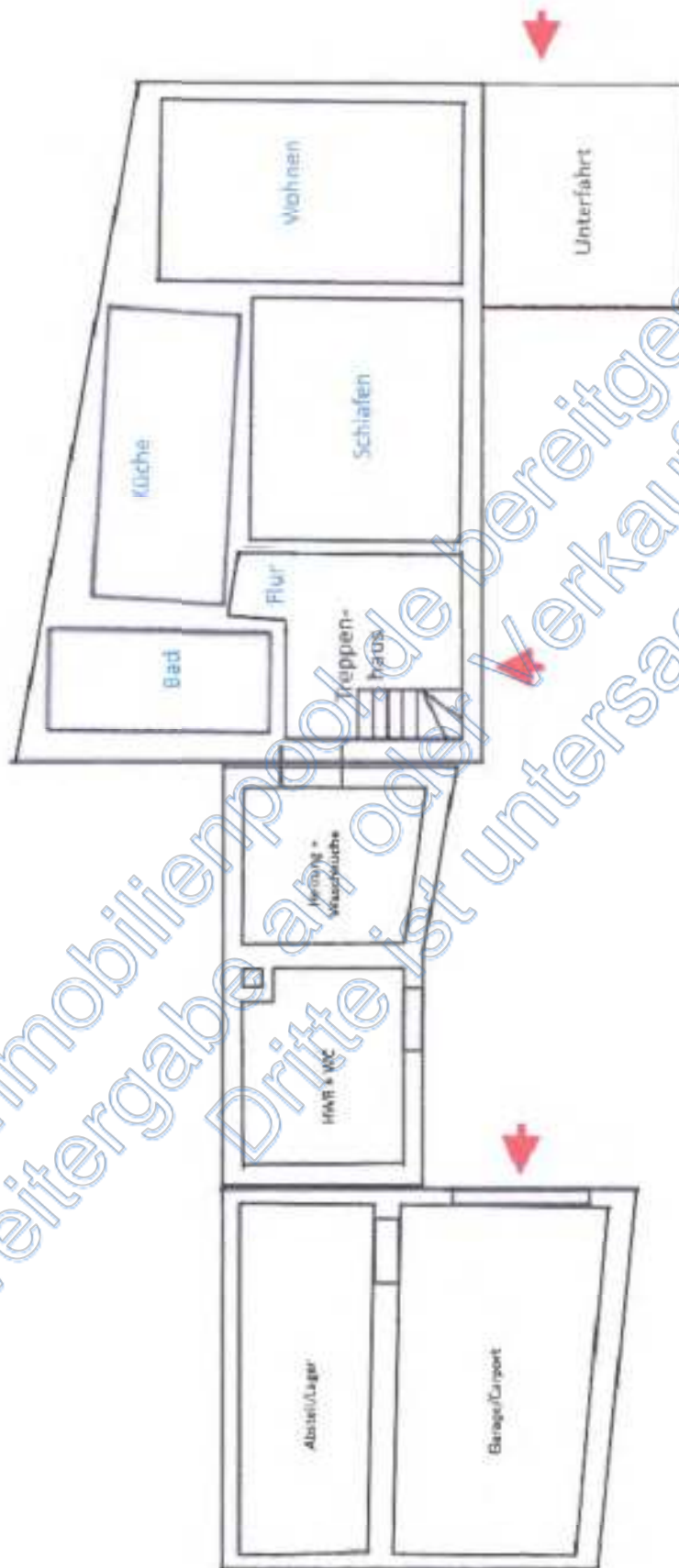
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Handskizze Kellergeschoss als Orientierung – kein Maßstab



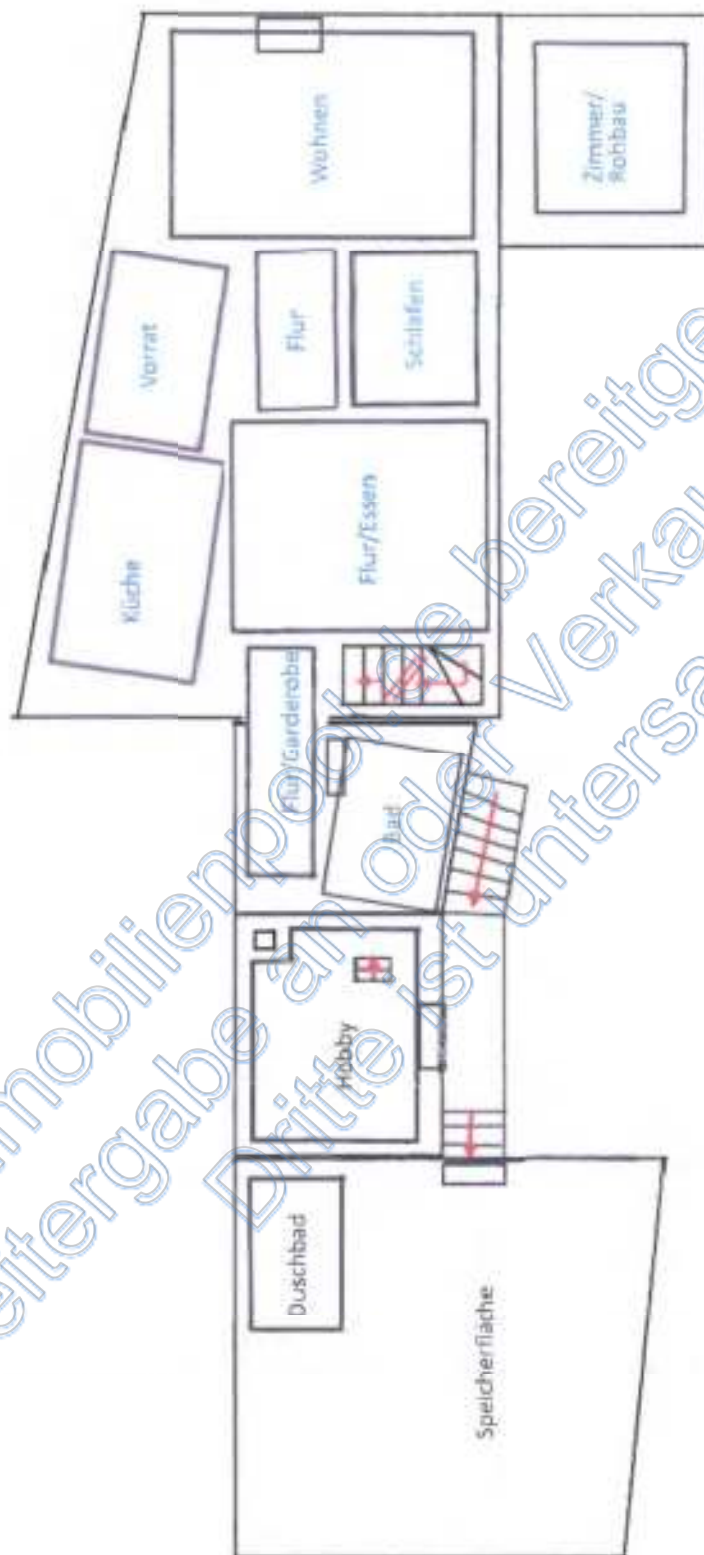
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Handskizze Erdgeschoss als Orientierung – kein Maßstab



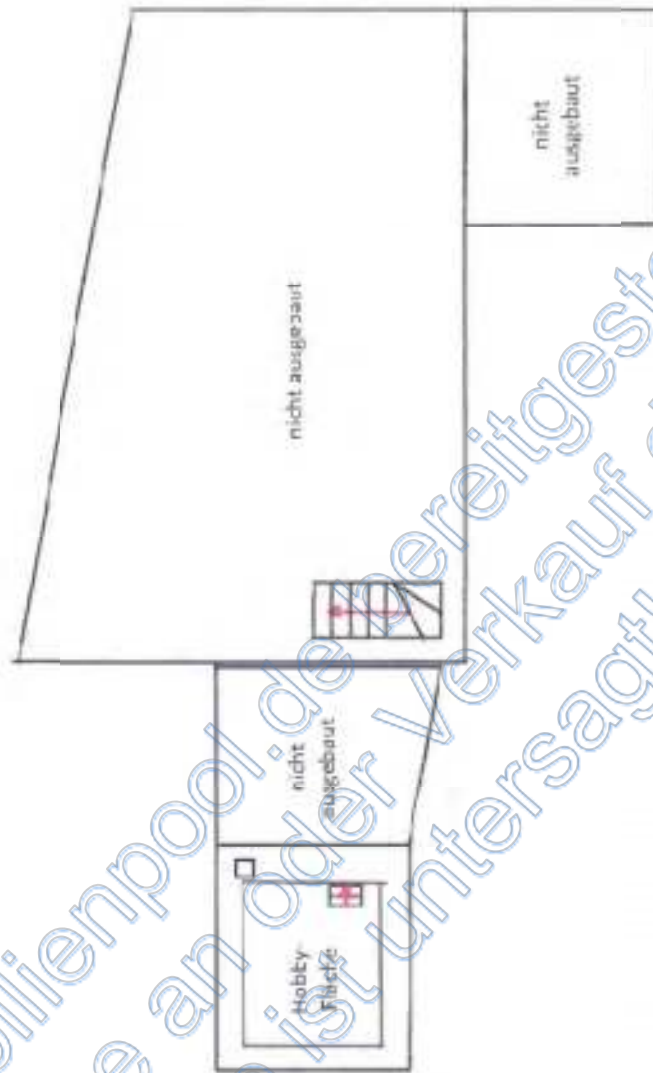
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Handskizze Obergeschoss als Orientierung – kein Maßstab



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Handskizze Dachgeschoss als Orientierung – kein Maßstab



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!